COMISSÃO DE LICITAÇÃO FLS 149 Rubrica

PARECER DO CONTROLE INTERNO
Procedimento Administrativo nº **7/2022-002 SEHAB**
Modalidade: Dispensa de Licitação
OBJETO: Locação de imóvel funcionamento do Setor de Cadastro do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, localizado na Avenida Cristo Rei, nº 09, Bairro Rio Verde, Parauapebas/PA

1. RELATÓRIO

Iniciado por provocação da Secretaria Municipal de Habitação (Memo. n.º 888/2022 - SEHAB) fora instruído e encaminhado pela Central de Licitações e Contratos (CLC) em 13/10/2022, para a devida análise do procedimento junto ao Controle Interno no que tange ao valor, prazo, bem como a indicação orçamentária e regularidade fiscal do proprietário do imóvel.

Em tempo, cabe mencionar quanto a sua legalidade, pertinência e ditames legais, **serão analisados pela Procuradoria Geral no Parecer Jurídico**.

2. CONTROLE INTERNO

A Constituição Federal de 1988, em seu Art. 74, estabelece as finalidades do Sistema de Controle Interno - CI, ao tempo em que a Lei nº 4.293/2005, dispõe acerca da sua instituição, nessa Prefeitura Municipal, atribuindo ao Controle Interno exercer as atividades de fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da administração pública municipal e a verificação e avaliação dos resultados obtidos pelos administradores em geral.

Ainda em preliminar, torna-se necessário referirmos que este Controle Interno está se manifestando no sentido de analisar as circunstâncias próprias de cada processo e na avaliação prévia da formalização do procedimento a que está submetida esta Controladoria a título de orientação e assessoramento, ressaltando-se que, no caso de haver irregularidades, as mesmas serão apontadas em Auditoria Própria.

Neste sentido cabe a ressalva quando a responsabilização solidária do responsável pelo Controle Interno. Tal responsabilidade só ocorrerá em casos de conhecimento da ilegalidade ou irregularidade e dela não informar tais atos ao Tribunal de Contas no qual é vinculado, ferindo assim sua atribuição de apoiar o Controle Externo. Importante também destacar que o Controlador Interno não é o ordenador de despesas e que tal atribuição se restringe ao gestor.

Assim, tendo em vista que o Procedimento Administrativo, ora em análise, implica em realização de despesa, segue manifestação do Controle Interno.

3. FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO

O presente processo é composto de 01 volume com 143 páginas, sendo instruído, dentre outros, com os seguintes documentos:

1. **Memorando nº 6880/2022 – GABIN**, emitido em 19 de outubro de 2022 pelo Sr. João José Corrêa, ora este representante do Comitê de Contingenciamento e Monitoramento de Gastos, no qual em resposta ao memorando nº 890/2022-SEHAB, autoriza o processo licitatório de locação do imóvel supracitado;
2. **Memorando nº 890/2022- SEHAB**, encaminhado ao Gabinete do Prefeito/ Comitê de Contingenciamento e Monitoramento de Gastos - CCMG, emitido em 13/10/2022 pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021),

COMISSÃO DE LICITAÇÃO FLS 150 Rubrica

solicitando autorização para elaboração de processo licitatório do contrato de locação do imóvel localizado na Avenida Cristo Rei n° 09, Bairro Rio Verde, que tem como proprietário FRANCISCO FLÁVIO MEDEIROS SACRAMENTO, cujo objeto é a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Setor de Cadastro, vinculado à Secretaria Municipal de Habitação, fl. 02;

3. **Memorando n° 888/2022- SEHAB** emitido em 13/10/2022 pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), solicitando providências quanto à realização da dispensa de licitação para a referida locação, fls. 03/05:

   - **Valor Mensal:** R$ 20.000,00 (Vinte mil reais);
   - **Valor Total:** 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais);
   - **Prazo:** 12 (doze) meses;
   - **Proprietário:** Francisco Flávio Medeiros Sacramento, CPF nº 251.663.602-49;
   - **Identificação e Características do imóvel:** Imóvel localizado na Avenida Cristo Rei n° 09, Bairro Rio Verde, Parauapebas/PA, com área total: 656,43m² (seiscentos cinquenta e seis metros quadrados e quarenta e três centímetros), possuindo um prédio principal térreo e dois pavimentos superiores, sendo que o térreo é composto de 01 recepção, 01 sala com banheiro, 01 copa, 01 banheiro com acessibilidade (PCD) e 01 salão com banheiro, já o pavimento superior I é composto de 01 sala com banheiro, 02 banheiros sendo um feminino e outro masculino, 01 corredor de acesso e 08 salas idênticas, e por fim, o pavimento superior II é composto de 01 área aberta e 02 banheiros;
   - **Justificativa:** "*O imóvel supracitado será destinado para funcionamento do Setor de Cadastro, vinculado à Secretaria Municipal de Habitação, que possui a função de atendimento aos usuários para terem acesso aos programas sociais e habitacionais, realizando diariamente cadastro e analise, além de acompanhamento assistencial dos usuários com equipe técnica multidisciplinar.*

     A locação pretendida se faz necessários uma vez que o Setor de Cadastro não dispõe de espaço físico adequado para o desenvolvimento de suas atividades, uma vez que atualmente a prefeitura não possui ambiente adequado necessário capaz de comportar as necessidades que o referido Setor possui, e, a referida contratação do imóvel pesquisado atende as finalidades precípuas da Administração, vez que dispõe de espaço e localidade extremamente favoráveis para receber os usuários e servidores diariamente, assim como, promove o bom desenvolvimento das atividades a que se destinem.

     E neste sentir, a escolha se dá ao fato de que somente este imóvel atenderá o desenvolvimento das atividades para os fins a que se destinam, por apresentar fácil localização e acesso, infraestrutura compatível com a atividades praticadas pelo Setor de Cadastro, não havendo outro imóvel com características semelhantes que esteja disponível ao perfeito e imediato atendimento ao interesse público, cabendo mencionar que, após visita técnica realizada pela Secretaria Municipal de Obras, foi considerado através do Laudo Técnico, anexo, que o imóvel encontra-se em perfeitas condições de uso, e adequado a utilização a que se destina, e sua estrutura, permite adaptação para atender as necessidades da Administração.

     O imóvel em questão possui área total: 656,43m² (seiscentos cinquenta e seis metros quadrados e quarenta e três centímetros), possuindo um prédio principal térreo e dois pavimentos superiores, sendo que o térreo é composto de 01 recepção, 01 sala com banheiro, 01 copa, 01 banheiro com acessibilidade (PCD) e 01 salão com banheiro, já o pavimento superior I

é composto de 01 sala com banheiro, 02 banheiros sendo um feminino e outro masculino, 01 corredor de acesso e 08 salas idênticas, e por fim, o pavimento superior II é composto de 01 área aberta e 02 banheiros.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e os preços praticados são compatíveis com os preços de mercado, conforme demonstrado através de 03 (três) laudos de avaliações imobiliárias, anexo.

O artigo 24, inciso X, dispõe que é dispensável a licitação, para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

E, nos dizeres de Marçal Justen Filho, comentando o in. X do art. 24 da lei 8.666/93: "A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares." (Comentários à Lei de Licitações e contratos administrativos, 2001, p.252).

Diante do exposto, o imóvel em questão atenderá tanto as necessidades do Setor de Cadastro vinculado a Secretaria Municipal de Habitação para o desenvolvimento das atividades a que se destinam, quanto à Administração Pública que tem o dever de cuidar da coisa pública. Isso, significa dizer que deve ser utilizada a solução mais eficiente e mais econômica.

4. **Memorando nº 756/2022- SEHAB**, fl. 06, emitido em 06/09/2022 pelo Coordenador Administrativo Setor de Cadastro, Sr. Pedro Araújo de Oliveira (Portaria nº 23/2021), solicitando a locação de prédio novo para funcionamento do Setor de Cadastro. *"A justificativa da contratação é que o Setor de Cadastro não dispõe de espaço físico adequado para funcionamento de suas atividades.*

Mensalmente, este setor recebe mensalmente mais 1000 (um mil) usuários por dia, e tendo em vista o aumento das demandas, tais como projetos de lotes urbanizados Lar da Nossa Gente, projetos lotes urbanizados Jardim Ipiranga, Tropical I e II, Kit construção e entre outros, houve um grande aumento de usuários neste setor, não suportando o local usuários e servidores.

Outrossim, este Setor recebe diariamente usuários em situação de vulnerabilidade, sendo necessário acompanhamento com assistentes sociais, e equipe técnica especializada, havendo a necessidade de privacidade no referido atendimento, motivo pelo qual necessita-se de um espaço maior para receber usuários e servidores.

5. **Memorando nº 804/2022 - SEHAB** encaminhado à SEMOB, emitido em 20/09/2022 pela Secretária Adjunta Municipal de Habitação, Sra. Marcelly Negrão Ferreira da Silva (Decreto nº 246/2021), solicitando vistoria para atestar as condições do respectivo imóvel, para funcionamento do Setor de Cadastro vinculado à Secretaria Municipal de Habitação, fl. 07;

6. **Memorando nº 3383/2022 - SEMOB**, fl. 08, em resposta a solicitação da SEHAB (Memorando nº 804/2022), emitido em 22/09/2022 pelo Secretário Municipal de Obras Sr. Luiz Alberto Moreira Castilho (Decreto nº 156/2022), encaminhando o Laudo de vistoria:
   - **Laudo de vistoria** emitido em 22/09/2022, subscrito pela Sra. Etiene Martins Santos, Engenheira Eletricista (CT-56475 e CREA-PA 29478D), pelo Sr. Osmir Borges de Lima Junior, Arquiteto e Urbanista (CT- 60846 e CAU A1616854) e pela Sra. Sebastiana Rebeca F. Lima, Engenheira Civil (CT-56726 e CREA 1915337526), contendo relatório fotográfico, identificação, coordenadas (Google), área do terreno e descrição do

imóvel; avaliação geral e informações adicionais a qual menciona que a visita foi realizada em 31 de maio de 2022 informando que o imóvel encontra-se em BOM estado de conservação, e está APTO a locação (fls. 09/20);

7. **Memorando nº 814/2022- SEHAB** à Coordenadoria de Treinamento e Recursos Humanos-CTRH/DESSO, emitido em 22/09/2022 pela Secretária Adjunta Municipal de Habitação, Sra. Marcelly Negrão Ferreira da Silva (Decreto nº 246/2021), solicitando avaliação de combate a incêndio no imóvel localizado na Avenida Cristo Rei, nº 09, Bairro Rio Verde, fl. 21;

8. **Memorando nº 0386/2022 - CTRH/DESSO,** fl. 22, em resposta ao Memorando nº 814/2022-SEHAB, encaminhando o Relatório de Inspeção Técnica- RIT 054/2022 elaborado pela equipe técnica deste departamento:

    - **Relatório de Inspeção Técnica – RIT nº. 054/2022**, subscrito pela Sra. Diva Brito de Andrade, Eng. de Segurança do Trabalho (Selo RD 2022.10.04/0000003.004730-464651), referente à visita realizada ao imóvel no dia 03/10/2022, contendo Introdução, Objetivo, Recomendações, Medidas de controle no imóvel e Conclusão informando que: "Em observação as medidas tomadas pelo proprietário do imóvel em relação à sinalização de segurança e combate a incêndio e pânico, o Departamento Especializado em Segurança e Saúde Ocupacional – DESSO considera atendidas às recomendações da legislação vigente e o imóvel encontra-se apto para utilização, fls. 23/26;

9. **Memorando nº 704/2022 - SEHAB** direcionado a Coordenadoria Municipal de regularização Fundiária – CMRF, solicitando elaboração de Parecer Técnico Fundiário, fl. 27;

10. **Memorando nº 421/2022 – CMRF**, fl. 28, em resposta a solicitação da SEHAB (Memorando nº 704/2022) encaminhando:

    - Parecer Técnico Fundiário nº 129/2022, às fls.29/33, emitido em 10/10/2022, pelo Eng. civil, Sr. Jadson Iaago de Sousa Aguirra (CT -56680 e CREA/PA 1515293483), contendo Introdução, Caracterização da área, Situação fundiária e Conclusão informando que *"o referido imóvel está situado em área urbana consolidada, existindo plantas, projetos urbanísticos e memoriais descritivos do parcelamento em nossos arquivos digitais, porém estão desatualizados e não condiz com a atual realidade do Município de Parauapebas. Por fim, em nossas buscas de arquivos não foi encontrado nenhum processo de Título Definitivo em seu nome ou de sua genitora."*

    - Cópia do Processo (5632) de Requerimento de Título definitivo, referente ao lote 06, quadra 49 localizado à Rua 24 de março, Bairro Rio Verde, em nome da Sra. Raimundinha Medeiros de Souza;

11. **Ofícios nº 878, 879 e 880/2022, fls. 61/63,** expedidos em 11/10/2022 pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), solicitando avalições mercadológicas junto aos corretores de imóveis conforme abaixo, fls. 64/79:

    - **RAIMUNDA FREITAS DA SILVA** (CRECI - 8009 12° REGIAO), apresentou Parecer de Avaliação Imobiliária emitido em 13/10/2022, informando *"Com base em pesquisas de imóveis de natureza e características intrínsecas e semelhantes, utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado... levando em consideração as diversas tendencias e flutuações do mercado imobiliário na cidade de Parauapebas/PA, conclui-se que o valor do imóvel objeto deste parecer é de R$* ***R$ 21.500,00 (Vinte e um mil e quinhentos reais)"***;

- **JADERSON GOMES ARAUJO** (CRECI-PA/AP 11501), apresentou Avaliação Imobiliária emitida em 13/10/2022 com vigência de 120 dias, informando *"Para determinação do valor do imóvel foi utilizado o método comparativo de dados de mercado... A determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado... Desta forma, conclui-se que o imóvel avaliado para aluguel conforme cotação de mercado imobiliário na cidade de Parauapebas, é no valor atual de* ***R$ 22.000,00 (Vinte e dois mil reais)";***

- **RENATO VIEIRA RIOS** (CRECI - 11252 PA/AP), apresentou Avaliação Imobiliária emitida em 13/10/2022 com vigência de 120 dias, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado. *"Assim, após o colhimento das informações e amostras de imóveis com as mesmas características para realizar o Método Comparativo no bairro, foi levado em consideração para conclusão do valor obtido de locação foram: as tendencias do mercado imobiliário da região de Parauapebas e experiencia profissional. Conclui-se que o valor locativo é de* ***R$ 25.000,00 (Vinte cinco mil reais)";***

12. **Ofício nº. 506/2022- SEHAB**, emitido em 13/10/2022 pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), destinado ao Sr. Francisco Flávio Medeiros Sacramento proprietário do imóvel em questão, solicitando proposta de locação bem como manifestação de interesse de locação do imóvel supracitado, fl. 80;

13. **Proposta de Locação**, emitida em 13/10/2022 pelo proprietário do imóvel Sr. Francisco Flavio Medeiros Sacramento, contendo **proposta de locação** no valor de **R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais**, com validade de 90 dias, fl. 81;

14. **Ofício nº. 507/2022- SEHAB**, emitido em 13/10/2022, destinado ao proprietário do imóvel, solicitando a readequação da proposta de Locação para R$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, fl. 82;

15. **Readequação de Proposta de Locação de imóvel,** emitida pelo proprietário do imóvel, em resposta a solicitação feita referente a readequação da proposta de Locação para R$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais informando que está de acordo, e aproveitando o ensejo, encaminha as documentações para a locação, fl. 83;

16. **Em relação ao imóvel, fora juntado aos autos, fls. 84/93:**

    - Declaração de Posse do Imóvel, subscrita pela Sra. Raimundinha Medeiros de Sousa, declarando que detém a posse mansa e pacifica do imóvel desde de 1983, contendo anexo conta de energia antiga (ano 2016);
    - Declaração da Sra. Raimundinha Medeiros de Sousa, ***Repassando a título de doação*** ao filho Francisco Flavio Medeiros Sacramento, parte do fundo dos lotes 04 e 06 da Rua 24 de Março perfazendo um total de 118,75m² de cada lote;
    - Declaração de Anuência à Doação, em que os filhos, Sr. Antônio Fabio Medeiros Sacramento, Sra. Maria Eliete Medeiros Sacramento; Sra. Arlete Edna Medeiros Sacramento, Sr. Igo Dallas Medeiros Sacramento, declaram que nada tem a opor quanto à doação do imóvel descrito e caracterizado para Francisco Flavio Medeiros Sacramento;
    - Consta cópia dos Documentos de Identificação dos filhos supramencionados, inclusive do proprietário Sr. Francisco Flavio Medeiros Sacramento;

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 154
Rubrica

17. Para comprovação da **Regularidade Fiscal do proprietário** Sr. Francisco Flávio Medeiros Sacramento (CPF nº 251.663.602-49), na forma da Lei nº 8.666/93 art. 29, I a V, e art. 31, inciso II, observa-se às seguintes certidões, fls. 94/133:

    - Certidão Negativa Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
    - Certidão Negativa de Natureza Tributária e Não Tributária;
    - Certidão Negativa de Débitos Municipais (Parauapebas-PA);
    - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
    - Certidão Judicial Cível Negativa;
    - Declaração em cumprimento do disposto no inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal – Lei nº. 9.854/1999, que não emprega menor de dezoito anos, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e que não emprega menor de dezesseis anos;
    - Declaração de não contribuinte da Previdência Social como empregador individual pessoa física... não estando, portanto, sujeito ao cumprimento da exigência de apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS;
    - Consta Declaração emitida pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021) e pela Auxiliar Administrativo, Sra. Cássia Queren Freitas Silva (CT – 56697), informando que os documentos anexos ao processo, tais como Conta de Água e Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI, constam no CNPJ nº 43.611.893/0001-14 da empresa F F M Sacramento Eireli, cujo proprietário é o Sr. Francisco Flavio Medeiros Sacramento (CPF nº 251.663.602-49) conforme Ato Constitutivo da Empresa anexo:
        - Ato Constitutivo da Empresa Individual de Responsabilidade Limitada **F F M SACRAMENTO** Eireli, registrado na Junta Comercial do Estado do Pará, sob nº. de arquivamento 20000733817, protocolo nº. 215828399 de 22/09/2021;
        - Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI (Inscrição 01.04.063.0030.001);
        - Demonstrativo de Débitos emitido pela SEFAZ- informando que não há débitos relacionados;
        - Certidão Negativa de Água e Esgoto expedida pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Parauapebas – SAAEP;
    - Diligencia junto a empresa Equatorial Energia S.A, realizada pela Auxiliar Administrativo, Sra. Cássia Queren Freitas Silva (CT – 56697) com anuência do Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), informando ***que não constam débitos relativos ao presente ano*** referente a Conta Contrato n° 20199709 correspondente ao imóvel em tela, consta anexo Comprovante de energia e consulta de débitos;
    - Projeto Estrutural, Eletrotécnico e Arquitetônico (planta baixa) do imóvel;

18. **Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira** emitida em 13/10/2022 pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), informando *"Na qualidade de ordenador de despesas do Fundo Municipal de Habitação, DECLARO, para os devidos fins que a despesa decorrente para o contrato de locação no valor R$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais e R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) anual, possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) 2022, Projeto de Lei Orçamentária 2023 e compatível com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO).",* fls. 134;

19. Para a comprovação da disponibilidade orçamentária, foi juntada aos autos a **Indicação do Objeto e do Recurso**, fl. 135, emitida em 13/10/2022, assinada pelo Secretário Municipal de

Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021) e pelo Diretor Financeiro FMHIS, Sr. Robson dos Santos Costa (Portaria nº. 006/2021), sendo:

- Classificação Institucional: 2601 – Fundo Municipal de Habitação e de Interesse Social;
- Classificação Funcional: 16.122.4067.2.232 – Manutenção do Fundo Municipal de Habitação e de Interesse Social - FMHIS;
- Elemento Despesa: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física;
- Sub-elemento: 3.3.90.36.15– Locação de Imóveis;
- Valor Estimado do Contrato: R$ 240.000,00
- Saldo Orçamentário Disponível: R$ 53.475,00
- Valor Estimado para o exercício 2022 R$ 40.000,00

20. **Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira** emitida em 20/10/2022 pelo Secretário Municipal de Habitação, José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), informando que *"na qualidade de ordenador de despesas do Fundo Municipal de Habitação, declaro, para os efeitos do inciso II do artigo 16 da Lei Complementar nº. 101 - Lei de Responsabilidade Fiscal, que a despesa acima especificada possui adequação orçamentaria e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA), compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO)"*, fl. 136;

21. **Autorização** emitida em 21/10/2022 pela autoridade competente Secretário Municipal de Habitação, José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), autorizando abertura do procedimento licitatório na modalidade DISPENSA DE LICITAÇÃO, fl. 137;

22. Foi formalizada a **designação da Comissão Permanente de Licitação**, através do **Decreto nº 1839 de 29 de dezembro de 2021**, fl. 138, sendo eles:

I - Presidente: Fabiana de Souza Nascimento;
II - Suplente da Presidente:
a) Midiane Alves Rufino Lima;
b) Jocylene Lemos Gomes.
III - Membros:
a) Alexandra Vicente e Silva;
b) Débora de Assis Maciel;
IV - Suplentes dos Membros:
c) Clebson Pontes de Souza;
d) Thaís Nascimento Lopes;
e) Angélica Cristina Rosa Garcia
f) Midiane Alves Rufino Lima;
g) Jocylene Lemos Gomes.

23. Termo de Autuação do processo licitatório pelos membros da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Parauapebas, Sra. Fabiana de Souza Nascimento – Presidente, Alexandra Vicente e Silva e Clebson Pontes de Souza – Membros, fl.139;

24. Processo Administrativo de Dispensa, emitido pela equipe de Comissão Permanente de Licitação da Prefeitura Municipal de Parauapebas, em 26/10/2022, face ao exposto, a contratação preterida, podendo ser realizada com o Francisco Flávio Medeiros Sacramento, CPF nº 251.663.602-49, no valor de R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), considerando a proposta juntada, conforme documentos acostados aos autos deste processo, desde que aprovada pela Controladoria Geral e Procuradoria Geral, ambas do Município de Parauapebas, fls. 140/141;

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls 156
Rubrica

25. **Minuta do Contrato** contendo a identificação das partes, o procedimento de locação, o objeto e sua finalidade, prazo de vigência, dissolução, alteração contratual, o valor, destinação e utilização do imóvel, as obrigações do locatário e do locador, condições de entrega, as penalidades, regime jurídico contratual, rescisão, restituição, débitos para com a fazenda pública, do executor do contrato, da publicação e do registro, do foro, fls. 142/147;

26. **Despacho** da Central de Licitações e Contratos (CLC) em 27/10/2022, o qual encaminha o processo administrativo, para exame da minuta de instrumento convocatório e anexos, para fins de abertura de processo licitatório na modalidade DISPENSA DE LICITACAO, que versa Locação de imóvel para funcionamento do Setor de Cadastro deste Fundo Municipal de Habitação e de Interesse Social – FMHIS, localizado na Avenida Cristo Rei, n° 09, Bairro Rio Verde, Parauapebas/PA, nos termos do parágrafo único, do artigo 38, da Lei Federal n° 8.666/93 e suas alterações posteriores, fl. 148;

É o Relatório.

4. ANÁLISE

O processo em tela é previsto, no artigo 24, da Lei das Licitações, caso de dispensa de licitação:

> *Art. 24. É dispensável a licitação:*
> *[...]*
> *X - A locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;*

Nesse sentido é também a orientação do Tribunal de Contas da União *que proceda previamente à locação de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações e localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor de locação com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93 transcritos acima, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas (Processo nº 009.118/2002-8).*

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seu desiderato, observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado.

Sobre os aspectos jurídicos dessa contratação, este Controle Interno esboçou apenas breves comentários sobre o tema, cabendo a Procuradoria Geral do Município realizar a análise e manifestação quanto os elementos legais da presente dispensa de licitação, ante a comprovação dos requisitos para a sua concretização.

Marçal Justen Filho, in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p.250, ensina que a contratação com base no dispositivo legal citado depende da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.

Vê-se objetivamente que existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrava,

contudo, tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto, sendo eles:

a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas:

Para fins de justificar a escolha do imóvel a ser locado conforme disposto no inciso X, do Artigo 24 da Lei 8.666/93, no tocante a demonstração de cumprimento das finalidades precípuas da administração consta nos autos informação assinado pelo Secretário Municipal de Habitação, de que somente este imóvel atenderá o desenvolvimento das atividades para os fins a que se destinam não havendo outro imóvel com características semelhantes que esteja disponível ao perfeito e imediato atendimento ao interesse público, conforme mencionado às fls. 03/05 onde a autoridade competente ratifica:

> *"(...)O imóvel supracitado será destinado para funcionamento do Setor de Cadastro, vinculado à Secretaria Municipal de Habitação, que possui a função de atendimento aos usuários para terem acesso aos programas sociais e habitacionais, realizando diariamente cadastro e analise, além de acompanhamento assistencial dos usuários com equipe técnica multidisciplinar.*
> *A locação pretendida se faz necessários uma vez que o Setor de Cadastro não dispõe de espaço físico adequado para o desenvolvimento de suas atividades, uma vez que atualmente a prefeitura não possui ambiente adequado necessário capaz de comportar as necessidades que o referido Setor possui, e, a referida contratação do imóvel pesquisado atende as finalidades precípuas da Administração, vez que dispõe de espaço e localidade extremamente favoráveis para receber os usuários e servidores diariamente, assim como, promove o bom desenvolvimento das atividades a que se destinem.*
> *E neste sentir, a escolha se dá ao fato de que somente este imóvel atenderá o desenvolvimento das atividades para os fins a que se destinam, por apresentar fácil localização e acesso, infraestrutura compatível com a atividades praticadas pelo Setor de Cadastro, não havendo outro imóvel com características semelhantes que esteja disponível ao perfeito e imediato atendimento ao interesse público, cabendo mencionar que, após visita técnica realizada pela Secretaria Municipal de Obras, foi considerado através do Laudo Técnico, anexo, que o imóvel encontra-se em perfeitas condições de uso, e adequado a utilização a que se destina, e sua estrutura, permite adaptação para atender as necessidades da Administração."*

Contundo, é oportuno registar que não é objeto desta análise o conteúdo das motivações e justificativas apresentadas, no prisma da conveniência, oportunidade, vinculação ou discricionariedade, pois esta análise e decisão competem ao Gestor da pasta e ordenador da despesa, não cabendo a esta Controladoria prescrever como deverá a Administração proceder na necessidade momentânea com relação à suas Contratações, pois tal decisão encontra-se na esfera discricionária do Gestor, devendo ser avaliada caso a caso, de forma que está fora do alcance deste órgão.

Ressaltamos que cabe a Administração escolher e decidir sempre os melhores meios para satisfazer o interesse público, devendo escolher a melhor maneira para a prática de seus atos, dentro dos limites permitidos em Lei.

b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades:

As locações de imóvel realizadas por meio de dispensa de licitação, nos termos da legislação pertinente, deverão demonstrar que o imóvel escolhido é o único que atende as necessidades da Administração, evidenciando que as suas instalações e localização determinaram a escolha. Isto

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fl.S 138
Rubrica

significa dizer que Administração, em tese, tem o direito de escolher o imóvel, porém, precisa justificá-lo muito bem.

Assim, caberia à Administração, além de diligenciar a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos e selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

No tocante ao requisito, verificamos que ficou registrado pelo ordenador de despesas da SEHAB, fl. 03:

> *"A locação pretendida se faz necessários uma vez que o Setor de Cadastro não dispõe de espaço físico adequado para o desenvolvimento de suas atividades, uma vez que atualmente a prefeitura não possui ambiente adequado necessário capaz de comportar as necessidades que o referido Setor possui, e, a referida contratação do imóvel pesquisado atende as finalidades precípuas da Administração, vez que dispõe de espaço e localidade extremamente favoráveis para receber os usuários e servidores diariamente, assim como, promove o bom desenvolvimento das atividades a que se destinem.*
> *E neste sentir, a escolha se dá ao fato de que somente este imóvel atenderá o desenvolvimento das atividades para os fins a que se destinam, por apresentar fácil localização e acesso, infraestrutura compatível com a atividades praticadas pelo Setor de Cadastro, não havendo outro imóvel com características semelhantes que esteja disponível ao perfeito e imediato atendimento ao interesse público, (...)"*

Em relação ao **Relatório de Vistoria** para fins de aluguel, vale ressaltar que o mesmo foi realizado, a pedido da própria Secretaria junto à SEMOB que elaborou o Laudo de Vistoria – Aluguel (fls. 09/20), onde a equipe técnica competente por verificar as condições físicas de conservação do imóvel formada pelos: Sra. Etiene Martins Santos, Engenheira Eletricista (CT-56475 e CREA-PA 29478D), pelo Sr. Osmir Borges de Lima Junior, Arquiteto e Urbanista (CT- 60846 e CAU A1616854) e pela Sra. Sebastiana Rebeca F. Lima, Engenheira Civil (CT-56726 e CREA 1915337526), informando que o imóvel encontra-se em BOM estado de conservação, e está APTO a locação;

Cumpre registrar também a apresentação do **Relatório de Inspeção Técnica – RIT nº. 054/2022 (**fls. 23/26), subscrito pela Sra. Diva Brito de Andrade, Eng. de Segurança do Trabalho (Selo RD 2022.10.04/0000003.004730-464651), referente à visita realizada ao imóvel no dia 03/10/2022, contendo Introdução, Objetivo, Recomendações, Medidas de controle no imóvel e Conclusão informando que: "Em observação as medidas tomadas pelo proprietário do imóvel em relação à sinalização de segurança e combate a incêndio e pânico, o Departamento Especializado em Segurança e Saúde Ocupacional – DESSO considera atendidas às recomendações da legislação vigente e o imóvel encontra-se apto para utilização.

c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado:

Os processos administrativos de locação de imóvel deverão ser precedidos de AVALIAÇÃO PRÉVIA, a fim de comprovar a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado.

Quanto ao valor proposto pelo proprietário do imóvel (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado) para locação com a finalidade de atender as necessidades da Administração Pública Municipal, a Secretaria anexou avaliações prévias por meio dos Laudos de Avaliação e Preço de Mercado apresentados por corretores. Foram apurados os valores para locação mensal de R$ 21.500,00; R$ 22.000,00 e R$ 25.000,00 com intuito de comprovar que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado.

Em consulta a Certidão de Regularidade dos corretores de imóveis pelo site <http://www.creci-pa.gov.br>, observa-se que os avaliadores em questão se encontram ativos e devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis 12ª REGIÃO/PA-AP, estando, portanto aptos ao exercício de suas atividades profissionais na jurisdição do Pará/Amapá conforme faculta a Lei 6.530/78 e Decreto Lei 81.871/78.

É imperioso ressaltar que é de inteira responsabilidade das emissoras das avaliações imobiliárias os valores consignados a título de preço estimado de aluguel, tendo em vista que esta Controladoria não possui competência para averiguar se tais valores são ou não compatíveis com o mercado. Por tal motivo, é solicitada análise de preços por corretores de imóveis, por terem esses conhecimentos técnicos para tanto, como forma de verificar a compatibilidade dos valores ofertados e o praticado no mercado.

Assim, a princípio, o laudo de avaliação emitido pelo profissional competente é suficiente para confirmar o valor de mercado do bem. Mais que isso, é o instrumento adequado indicado pela Lei, para tanto. Portanto, ficou consignado no presente processo que a Administração, adotou as medidas cabíveis no que tange a avaliação prévia, a fim de aferir a sua compatibilidade com o mercado.

O proprietário do imóvel aqui preterido, **Sr. Francisco Flavio Medeiros Sacramento**, encaminhou Proposta para Locação do Imóvel (fl. 81) no valor mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, ou seja, dentro dos valores aferidos por meio das Avaliações de Mercado juntadas aos autos.

Entretanto, em cumprimento ao Memo Circular nº 04/2020 - CGM que dispõe acerca de pedido de negociação de redução de valor preterido para locação por parte da Administração, visando o melhor resultado para a satisfação do interesse público. Através do Ofício nº 507/2022 SEHAB (fl. 82), solicitou readequação no valor da proposta para R$ 20.000,00. Em resposta, o proprietário informou estar de acordo com o novo valor**. Neste sentido, resta demonstrado que, em comum acordo, o valor adotado para aluguel do imóvel está aproximadamente 14,17% abaixo da média das avaliações, considerado compatível ao praticado no mercado imobiliário do município de Parauapebas/PA.**

4.1 - Regularidade Fiscal e Trabalhista do Locador

Como se sabe, os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não eximem o futuro contratado por dispensa de licitação na locação de imóvel de sua regularidade jurídica nos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666, de 1993, e deve ser observada não só quando da celebração contratual originária, mas em todo e qualquer aditivo contratual que importe em renovação de vigência.

A comprovação de **Regularidade Fiscal e Trabalhista** do proprietário do imóvel: Sr. Francisco Flavio Medeiros Sacramento é requisito essencial para a celebração de contratos com a Administração Pública, com isso ressalta-se que analisando os documentos verifica-se que foram acostadas certidões negativas de débitos Federal, Estadual e Municipal e ainda Trabalhista, bem como, Declaração do proprietário de que que não emprega menor de dezoito anos, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e que não emprega menor de dezesseis anos, nos termos do Inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal - Lei nº. 9.854/1999, e também de não contribuinte da Previdência Social como empregador individual pessoa física... não estando, portanto, sujeito ao cumprimento da exigência de apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS exigidas para celebração do contrato de locação com a Prefeitura Municipal de Parauapebas-PA. Documentos esses, que comprovaram a conformidade para realizar contratos com a Administração Pública.

Porém faz-se necessário que seja juntado aos autos antes da assinatura do contrato a Certidão Negativa de Débitos Imobiliária, referente ao imóvel a ser locado.

No que concerne ao bem, foram apresentados: Declaração de Posse do Imóvel, subscrita pela Sra. Raimundinha Medeiros de Sousa, declarando que detém a posse mansa e pacifica do imóvel desde de 1983, contendo anexo conta de energia antiga (ano 2016); Declaração da Sra. Raimundinha Medeiros de Sousa, ***Repassando a título de doação*** ao filho Francisco Flavio Medeiros Sacramento, parte do fundo dos lotes 04 e 06; Declaração de Anuência à Doação, em que os filhos declaram que nada tem a opor quanto à doação do imóvel descrito e caracterizado para Francisco Flavio Medeiros Sacramento; Demonstrativo de Débitos emitido pela SEFAZ- informando que não há débitos relacionados; Certidão Negativa de Água e Esgoto expedida pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Parauapebas - SAAEP; Diligencia junto a empresa Equatorial Energia S.A, informando ***que não constam débitos relativos ao presente ano*** referente a Conta Contrato n° 20199709, constando anexo Comprovante de energia e consulta de débitos; Projeto Estrutural, Eletrotécnico e Arquitetônico (planta baixa) do imóvel.

Como comprovação de titularidade do imóvel, fora juntado aos autos, Parecer técnico Fundiário, realizado pela Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária - CRMF, concluindo que *"o referido imóvel está situado em área urbana consolidada, existindo plantas, projetos urbanísticos e memoriais descritivos do parcelamento em nossos arquivos digitais, porém estão desatualizados e não condiz com a atual realidade do Município de Parauapebas. Por fim, em nossas buscas de arquivos não foi encontrado nenhum processo de Título Definitivo em seu nome ou de sua genitora."* Seguido do anexo, Cópia do Processo (5632) de Requerimento de Título definitivo, referente ao lote 06, quadra 49 localizado à Rua 24 de março, Bairro Rio Verde, em nome da Sra. Raimundinha Medeiros de Souza

Contudo, recomenda-se análise jurídica da Procuradoria Geral do Município em relação aos documentos apresentados como comprovação de titularidade do imóvel.

Recomenda-se que no momento da assinatura do contrato sejam confirmadas as autenticidades das Certidões de Regularidade da Locadora, bem como sejam atualizadas as que estiverem com sua validade expirada.

4.2 - Previsão de Disponibilidade Orçamentária

Além dos requisitos elencados na legislação, há ainda o requisito de disponibilidade orçamentária para que seja legal a concretização da contratação. A declaração de disponibilidade orçamentária com a respectiva indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica da despesa é uma imposição legal (artigo 10, IX, da Lei 8.429, de 2 de junho de 1992, e artigo 38 e 55 da Lei 8.666/1993).

Em cumprimento a tal disposição, foi colacionado ao processo a Indicação do Objeto e do Recurso, emitida em 13/10/2022 e assinada pelas autoridades competentes (Secretário Municipal de Habitação e Diretor Financeiro FMHIS) informando às rubricas que o presente dispêndio será custeado, fl. 135.

Cabe ressaltar que se o contrato não for firmado em tempo hábil conforme previsto, que seja observado quanto ao saldo contratual que será executado no exercício subsequente, a ser consignado ao FMHIS pela Lei Orçamentária Anual - LOA 2023.

Impende destacar que a autoridade competente Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021) se manifestou com a **Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira**, emitida em 20/10/2022, informando que *"na qualidade de ordenador de despesas do Fundo Municipal de Habitação, declaro, para os efeitos do inciso II do artigo 16 da Lei*

Complementar nº. 101 - Lei de Responsabilidade Fiscal, que a despesa acima especificada possui adequação orçamentaria e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA), compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO)", fl. 136;

4.3 - Objeto de Análise

Cumpre elucidar que a análise neste parecer se restringiu a verificação dos requisitos formais para deflagração do processo administrativo, bem como da apreciação do Valor, Prazo Contratual, Regularidade Fiscal e Trabalhista do proprietário do imóvel, Dotação Orçamentária disponível com a indicação da fonte de custeio para arcar com o dispêndio e a declaração com as exigências da Lei de Responsabilidade Fiscal, adequação da despesa com a Lei Orçamentária Anual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Plano Plurianual. Destaca-se que a análise foi restrita aos pontos informados, estando excluídos quaisquer aspectos jurídicos, técnicos e/ou discricionários.

Desta forma, esta Controladoria não se pronunciará sobre os aspectos da contratação por tratar-se de matéria fora de sua competência. Partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a adequação do objeto da contratação às necessidades da Administração, assim como aos requisitos legalmente impostos.

Diante do exposto ressaltamos a necessidade se ater as seguintes recomendações:

1. Recomenda-se que seja juntado aos autos Certidão Negativa de Débitos Imobiliária, bem como, no momento da assinatura do contrato sejam confirmadas as autenticidades das Certidões de Regularidade da Locadora, e sejam atualizadas as que por ventura estiverem com sua validade expirada;

2. Quanto a Declaração de Anuência à Doação apresentada à fl. 87, como comprovação de titularidade do imóvel observa-se que as assinaturas dos envolvidos não foram autenticadas/reconhecidas firma em cartório, havendo desta forma, a necessidade de formalização das assinaturas dos mesmos no tabelionato de notas;

3. Após a assinatura do contrato, seja designado Fiscal, do qual caberá supervisionar, fiscalizar e acompanhar a sua execução, bem como a sua exequibilidade, garantindo o seu fiel cumprimento e a qualidade no serviço estabelecido no contrato;

4. Que os autos sejam encaminhados para a Procuradoria Geral do Município para manifestação quanto aos cumprimentos dos elementos legais, ante a comprovação dos requisitos para a sua concretização, em atendimento ao artigo 38, da Lei nº 8.666/93, bem como manifestação em relação aos documentos apresentados, utilizados para comprovar a propriedade do imóvel pelo locador.

5. CONCLUSÃO

Ademais, destaco que a presente manifestação apresenta natureza meramente opinativa e, por tal motivo, as orientações apresentadas não se tornam vinculantes para o gestor público, o qual pode, de forma justificada adotar posicionamento contrário ou diverso daquele emanado por esta Controladoria, sem a necessidade de retorno do feito.

Enfim é imperioso ressaltar que as informações acostadas aos autos e o acompanhamento/fiscalização da execução do contrato, assim como as razões apresentadas para a realização da contratação, são de inteira responsabilidade e veracidade da Secretaria Municipal de Habitação - **SEHAB**, que tem competência técnica para tal, o Controle Interno, de acordo com a Lei Municipal nº 4.293/2005 tem a

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS 162
Rubrica

função da fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da administração pública Municipal.

No mais, entendemos que não havendo óbice legal quanto à contratação, opinamos pela continuidade do procedimento, desde que atendidas às recomendações acima expostas.

Por fim, ressaltamos que cabe ao setor competente realizar as revisões adequadas ao processo, visando evitar eventuais equívocos.

É o parecer.

Encaminhem-se os autos a Central de Licitações e Contratos (CLC).

Parauapebas/PA, 11 de Novembro de 2022.

Cintia Moreira Lopes Mendes
Agente de Controle Interno
Decreto nº 028/2020

Assinado de forma digital por ELINETE VIANA DE LIMA:63471361200
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI Multipla v5, ou=15555884000118, ou=Presencial, ou=Certificado PF A3, cn=ELINETE VIANA DE LIMA:63471361200

Elinete Viana de Lima
Adjunta da Controladoria Geral do Município
Dec. nº 554, de 31.05.2022